

ÅRSREDOVISNING

1 januari - 31 december 2013

**Bostadsrättsföreningen
Hertig karl i Linköping**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping, org.nr 769612-4812, får härmed avge redovisning för 2013-01-01--12-31, föreningens 8:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

Föreningen bildades 2005-04-29. Den äger fastigheterna Bangården 12, inflyttning den 15 juni 2007, och Bangården 14, inflyttning den 1 februari 2007, med adresserna Engelbrektsгат 27 och 23, omfattande 40 bostadslägenheter med en yta av 3087 m².

Föreningen innehar servitutsrätt för 25 parkeringsplatser i angränsande parkeringsfastighet, lägenhetsförråd och soprum i grannföreningarnas fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar utnyttjas tillsammans med grannföreningarna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Lars Thylén	ordförande
Monika Lopez	vice ordförande
Olof Nyström	sekreterare
Kjell Pettersson	ledamot
Tove Karlsson	suppleant

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 40 st. Antalet överlåtelse har under verksamhetsåret varit 6 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2013.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Blom med Maud Nyberg som ersättare samt BoRevision AB.

KPMG AB, auktoriserat revisionsbolag, har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

Valberedning

Valberedning under året har varit Laila Ekström (sammankallande) och Gunilla Adolfsson.

Anställda

Bostadsrättsföreningen har i övrigt ingen egen anställd personal. Avtal har tecknats med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och med HSB Boservice AB vad gäller den tekniska skötseln.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

TV, bredband, telefoni och el

Föreningen har avtal om gruppanslutning för bredband, telefoni och kabel-TV. Anslutningar mot stads- och informationsnät utnyttjas gemensamt med grannföreningarna.

Föreningen har gjort gemensamt inköp av el.

Fjärrvärme och sophantering

Föreningen har abonnemang på fjärrvärme. Vidareleverans av fjärrvärme görs till en av grannföreningarna.

Föreningen har sopsuganläggning gemensamt med grannföreningarna.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhållsarbeten utförts:

- Byte av rökgasfläktar.
- Fåtal smärre reparationer.

Förestående arbete och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för bedömningen ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

- Grannföreningarna med likartad konstruktion av portaler har fått fuktskador i entréerna. Brf Hertig Karl har två portaler med likartad konstruktion. Dessa konstruktioner kommer att undersökas våren 2014.

Årsavgifter och hyror

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 723 kr/m².

Resultat och ställning

	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Nettoomsättning, tkr	2 410	2 446	2 502	2 466
Rörelseresultat, tkr	1 148	1 189	1 220	1 220
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	170	307	921
Balansomslutning, tkr	71 344	71 580	71 901	72 033
Fond för yttre underhåll, tkr	560	591	391	191

Förslag till behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 109 438
Årets resultat	207 279
	2 316 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-33 688
Balanseras i ny räkning	2 350 405
	2 316 717

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 526 687 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 410 472	2 446 139
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-33 688	-30 875
Driftkostnader	3	-938 131	-959 405
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		-24 200	0
Avskrivningar	4	-266 760	-266 760
		-1 262 779	-1 257 040
Rörelseresultat		1 147 693	1 189 099
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	22 883	31 599
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-963 297	-1 050 299
		-940 414	-1 018 700
Resultat efter finansiella poster		207 279	170 399
Inkomstskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		207 279	170 399

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	48 286 398	48 553 158
Mark		21 500 000	21 500 000
Summa anläggningstillgångar		69 786 398	70 053 158
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		150 451	156 030
Övriga fordringar	8	2 785	2 769
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	9	56 762	53 249
Avräkning HSB Östergötland		565 128	286 490
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Placeringskonto	10	300 000	300 000
<u>Kassa och bank</u>			
SE-Banken		482 186	728 766
Summa omsättningstillgångar		1 557 312	1 527 304
SUMMA TILLGÅNGAR		71 343 710	71 580 462

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		560 375	591 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 109 438	1 908 164
Årets resultat		207 279	170 399
Summa eget kapital		37 404 592	37 197 313
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	33 489 360	33 938 180
Leverantörsskulder		239 776	264 790
Skatteskulder		24 200	0
Övriga skulder	13	5 001	0
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	14	180 781	180 179
Summa skulder		33 939 118	34 383 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 343 710	71 580 462
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		36 485 000	36 485 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder tas upp till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig till 2207.

Årets avskrivning uppgår till 0,5 procent av anskaffningsvärdet.

Ombyggnad

Avskrivning av sopsug sker på 25 år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

K-regelverk

Från och med räkenskapsåret som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 202 204	2 202 204
Hyresrabatter bostäder	0	-59
Övriga intäkter	208 268	243 994
	2 410 472	2 446 139

Not 2

Underhållskostnader	2013	2012
Periodiskt underhåll	33 688	30 875
	33 688	30 875

Not 3

Driftkostnader	2013	2012
Utgift för materialinköp	10 191	10 585
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	77 748	74 928
Fastighet jouravtal	9 009	7 128
Snöröjning	12 819	7 832
Hisskostnader	19 377	18 894
Bredband	69 724	69 724
Kabel-tv	31 486	30 576
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 509	5 558
Reparationer löpande	15 410	25 419
Fastighetsel drivkraft och belysning	153 455	143 302
Fjärrvärme	280 672	280 081
Vatten	74 709	77 142
Avfallshantering	19 844	26 647
Fastighetsförsäkring	22 154	19 883
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 397
Telekommunikation och porto	0	1 669
Datakommunikation	6 225	3 629
Styrelsekostnader	1 395	1 296
Revisionsarvoden (extern)	10 450	9 338
Stämmokostnader	1 685	806
Arvode administrativ förvaltning	59 316	57 888
Övriga förvaltningskostnader	0	340
Kostnad underhållsplaner	3 125	33 750

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Bilersättningar, skattefria	0	437
Utbildning förtroendevalda	400	0
Övriga rörelsekostnader	2 335	7 431
	<u>888 038</u>	<u>916 680</u>

Förtroendevalda och personalkostnader

Löner till anställda	0	200
Arvode till styrelse	38 550	29 462
Arvode vicevärd	0	7 104
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	11 543	5 959
	<u>50 093</u>	<u>42 725</u>

Summa driftkostnader	938 131	959 405
-----------------------------	----------------	----------------

Not 4

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	247 560	247 560
Om- och tillbyggnader	19 200	19 200
	<u>266 760</u>	<u>266 760</u>

Not 5

Ränteintäkter och likn resultatposter	2013	2012
Ränta avräkning HSB	4 209	6 384
Ränteintäkter från bank	12 657	18 178
Ränta placeringskonto HSB	6 001	7 025
Icke skattepliktiga ränteintäkter	16	12
	<u>22 883</u>	<u>31 599</u>

Not 6

Räntekostnader och likn resultatposter	2013	2012
Räntor fastighetslån	963 147	1 050 299
Övriga finansiella kostnader	150	0
	<u>963 297</u>	<u>1 050 299</u>

Not 7

Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 512 000	49 512 000
Ingående avskrivningar	-1 361 580	-1 114 020
Årets avskrivning	-247 560	-247 560
Utgående planenligt restvärde byggnader	47 902 860	48 150 420

HP

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

<u>Om- och tillbyggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	479 538	479 538
Ingående avskrivningar	-76 800	-57 600
Årets avskrivning	-19 200	-19 200
Utgående planenligt restvärde ombyggnad	383 538	402 738
Totalt utgående restvärde byggnader	48 286 398	48 553 158

Fastighetens taxeringsvärde 47 227 000 kr

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	37 200 000	10 027 000	47 227 000
	37 200 000	10 027 000	47 227 000

Not 8

Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	2 785	2 769
	2 785	2 769

Not 9

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna ränteintäkter	860	1 469
Förutbetald fastighetsförsäkring	24 662	24 017
Övr förutbet kostn/uppl intäkt	31 240	27 763
	56 762	53 249

Not 10

Placeringskonto HSB	2013-12-31	2012-12-31
Placeringskonto	300 000	300 000

Not 11

Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 527 500	591 250	1 908 164	170 399
Disp enl stämmobeslut		-30 875	201 274	-170 399
Årets resultat				207 279
Belopp vid årets slut	34 527 500	560 375	2 109 438	207 279

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Not 12

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
SE-Banken	3,05%	2014-12-28	10 679 000	10 679 000
SE-Banken	2,47%	2015-12-28	11 181 360	11 380 180
SE-Banken			0	11 879 000
SE-Banken	2,08%	2014-12-28	2 907 250	0
SE-Banken	2,65%	2016-12-28	8 721 750	0
			33 489 360	33 938 180

Nästa års amortering uppgår till	198 820
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till	795 280
Därefter uppgår skulden till	32 495 260

Not 13

Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatt	2 445	0
Arbetsgivaravgift	2 556	0
	5 001	0

Not 14

Uppl kostnader o förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	18 380	23 002
Förutbetalda hyror och avgifter	151 208	147 877
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	11 193	9 300
	180 781	180 179

NYCKELTAL

Resultatmått

Nettomarginal

Räntabilitet på totalt kapital

2013-12-31

9%

0%

2012-12-31

7%

0%

Balansmått

Soliditet

Kassalikviditet

52%

52%

346%

343%

Nyckeltal per kvm

Underhållskostnader

Driftkostnader

Fastighetsskatt och kommunal avgift

Avskrivningar

Räntekostnader

11

10

304

311

8

0

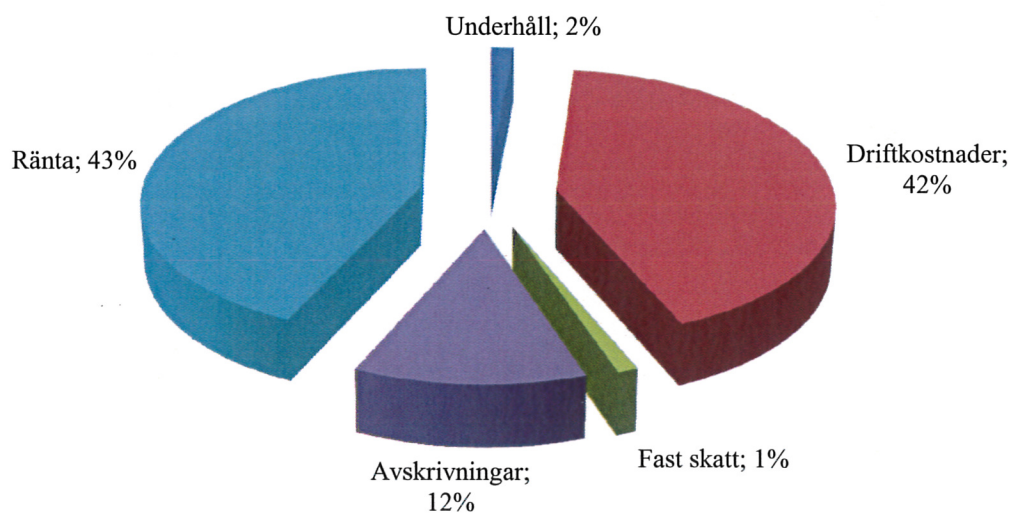
86

86

312

340

Fördelning kostnader



Nettomarginal: Årets resultat/omsättning

Räntabilitet på totalt kapital: Årets resultat/balansomslutning

Soliditet: Eget kapital/balansomslutning

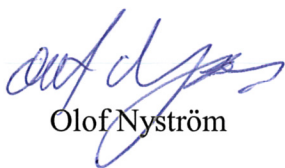
Kassalikviditet: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av långfristiga skulder

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Linköping den 20/2 2014


Lars Thylén


Monika Lopez


Olof Nyström


Kjell Pettersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/3 2014


Maria Blom
Av föreningen vald revisor


Mats Sundberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hertig Karl i Linköping, org.nr 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hertig Karl i Linköping för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hertig Karl i Linköping för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

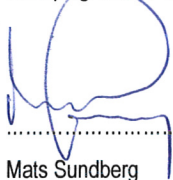
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 12/3 2014



Mats Sundberg



Maria Blom
Av föreningen vald revisor